بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية السودان
ديوان المراجعة القومي
الخرطوم
الرقم/دم ق/.....

Republic of The Sudan
National Audit Chamber
التاريخ: 21/أبريل/2026
Date 2026/أبريل/21
الموافق: 4/ذو القعدة/1447
Date 1447/ذو القعدة/4

تقرير المراجع المستقل

للسادة / مساهمي البنك العقاري التجاري

تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي المتحفظ :

نقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للبنك العقاري التجاري التي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ديسمبر 31، 2025م ، قائمة الدخل ، قائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات حول القوائم المالية متضمنة السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

في رأينا ، بإستثناء التأثيرات المحتملة للأمر الموضح في قسم أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا ، فإن القوائم المالية المرفقة للبنك تعبر بصورة حقيقية وعادلة في جميع الجوانب الجوهرية : عن المركز المالي كما في ديسمبر 31، 2025م ، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المالية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية و المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ومتفقة مع القوانين واللوائح.

أساس الرأي المتحفظ :

تأثرت عمليات البنك في العاصمة الخرطوم وبعض المناطق الأخرى بالحرب منذ منتصف أبريل 2023م. ونتيجة للأعمال العدائية تكبد البنك أضراراً / خسائر في ممتلكاته وظل الوصول المادي إلي موقع رئاسة البنك وفروعه في المناطق المتضررة ضئيلاً أومحدوداً. وقد قامت إدارة البنك ، خلال الأعوام 2025م ، 2024 و 2023م ، بتقييم الإنخفاض/ الخسارة بمبلغ 1,039,081,317 جنيه (بما في ذلك مبلغ 208,653,717 جنيه تم تحميله في عام 2025م ، مبلغ 208,653,717 جنيه تم تحميله في عام 2024 م و مبلغ 621,773,883 جنيه تم تحميله في عام 2023م) وقد تم تقييم الأضرار / الخسائر بناءً علي تقييمات مفصلة أجرتها الإدارة ووافق عليها مجلس الإدارة ونظراً للظروف المذكورة أعلاه لم نتمكن من :-

تقرير المراجع المستقل
للسادة / مساهمي البنك العقاري التجاري
تقرير عن مراجعة القوائم المالية

- التحقق من الأضرار / الخسائر المتعلقة بالممتلكات التي تكبدها البنك من خلال التحقق الجوهري أو إجراءات مراجعة موضوعية أخرى.على الرغم من أن الإدارة قد صممت وطبقت ضوابط لتحديد والتحقق من أضرار/ خسائر الحرب المحددة المتعلقة بالممتلكات إلا أنه نظراً لضآلة أو محدودية الوصول المادي إلي رئاسة البنك بالمناطق المتأثرة بالحرب ، لا يمكن تحديد والتحقق من أضرار / خسائر الحرب.
- فحص ملفات بعض العمليات الإستثمارية للتحقق من صحة الرصيد البالغ 2,481,306,141 جنيه سوداني، والذي يمثل 7 % من إجمالي الموجودات ونسبة 19% من ذمم البيوع المؤجلة، وذلك لعدم توفر المستندات المؤيدة ، وعليه تعذر تقييم سلامة الإجراءات والضوابط ومدى إتساقها مع منشورات بنك السودان المركزي والقوانين ذات الصلة، وكذلك التحقق من كفاية الضمانات، خاصة الضمانات المنقولة، في ظل عدم وجود أدلة مادية كافية تؤكد سلامتها أو عدم تعرضها للتعدي أو إنخفاض قيمتها.

لقد أجرينا مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية (ISAs) إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها بمزيد من التفصيل في فقرة مسؤولية مراجعي الحسابات عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. نحن مستقلون عن البنك وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين (IESBA-Code) ، وقد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمدونة المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وبإعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ، مناسبة وتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ.

التأكيد على المسائل :

دون التحفظ في رأينا ، نلفت الإنتباه إلى :-

- بلغت الخسائر المتراكمة حتي 2025/12/31م مبلغ 7,681,918,039 جنيه سوداني وتمثل نسبة 5,701 % من رأس المال البالغ قدره 140,000,000 جنيه وكما أظهر البنك صافي تدفقات نقدية سالبة من الأنشطة التشغيلية بمبلغ 1,819,860,295 جنيه مما أدي لتآكل رأس المال وتهديد إستمرارية البنك وعدم قدر البنك على مقابلة إلتزاماته عند إستحقاقها بتوليد نقد كافٍ من عملياته الأساسية على المدى الطويل.

تقرير المراجع المستقل
للسادة / مساهمي البنك العقاري التجاري
تقرير عن مراجعة القوائم المالية

- لم يقم البنك بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (29) (التقرير المالي في الإقتصاديات ذات التضخم الجامح) بالرغم من وجود مؤشرات يستدل بها على وجود تضخم جامح في خصائص البيئة الإقتصادية.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية :

الإدارة مسئولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواءً كان ذلك نتيجة لإحتيال أو خطأ. عند إعداد القوائم المالية ، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة البنك على الإستمرار وفقاً لمبدأ الإستمرارية ، وعن الإفصاح ، حسب الإقتضاء عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإستخدام أساس الإستمرارية المحاسبي ، مالم تنوي الإدارة تصفية البنك أو وقف العمليات ، أو ليس لديها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للبنك.

مسؤليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية سواءً كان ذلك عن إحتيال أوخطأ ، وإصدار تقرير يتضمن رأينا. أن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالٍ من التأكيد ، ولكن ليس ضماناً أن المراجعة التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة دائماً ما تكشف الأخطاء الجوهرية عند وجودها. الأخطاء يمكن أن تنشأ عن إحتيال أو خطأ .وتُعتبر جوهرية إذا كانت فردية أو مجتمعة ،ويتوقع تأثيرها على القرارات الإقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

كجزء من المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية ، فإننا نقوم بممارسة التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني خلال المراجعة .كما قمنا بما يلي :

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية ، سواءً كانت ناتجة عن إحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة تُشكل أساساً لإبداء رأينا. يعد خطر عدم إكتشاف التحريفات الجوهرية

تقرير المراجع المستقل
للسادة / مساهمي البنك العقاري التجاري
تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الناتجة عن الغش أعلى من خطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن خطأ ، قد ينطوي الإحتيال على تواطؤ أو تزوير أو حالات إغفال متعمدة أو تحريفات أو تجاوز للرقابة الداخلية.

- فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف ، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للبنك.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة و معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قدمتها الإدارة.
- إستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية في المحاسبة ، بناءً على أدلة المراجعة التي حصلنا عليها ، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة البنك على الإستمرار في النشاط وفقاً لمبدأ الإستمرارية . و إذا إستنتجنا وجود عدم تأكد جوهري ، يتعين علينا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية للبنك. وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، فيتعين علينا تعديل رأينا. تستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف البنك عن الإستمرار في النشاط وفقاً لمبدأ الإستمراريـــة.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية للبنك بما في ذلك الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة بالأنشطة التجارية داخل البنك لإبداء رأينا حول القوائم المالية. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال المراجعة للبنك ونظل نحن فقط المسؤولون عن رأينا في المراجعـــة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة ، من بين أمور أخرى ، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة ، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية التي تم إكتشافها خلال مراجعتنا.

تقرير المراجع المستقل
للسادة / مساهمي البنك العقاري التجاري
تقرير عن مراجعة القوائم المالية

كما نقدم للمسؤولين عن الحوكمة بياناً بأننا إمتثلنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالإستقلالية ، وأن نتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلاليتنا ، وحيثما ينطبق ذلك ، الضمانات ذات الصلة.

ومن بين الملاحظات التي تم التواصل حولها مع المكلفين بالحوكمة ، قمنا بتحديد الملاحظات التي تعد أكثر أهمية خلال مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية ، وبناءاً على ذلك نعتبرها ملاحظات هامة حول أعمال المراجعة. نقوم بوصف هذه الملاحظات في تقريرنا ، إلا في حال وجود قانون أو لوائح تمنع الإفصاح العلني عن هذه الملاحظات ، أو عندما نقرر ، في حالات إستثنائية نادرة للغاية ، أنه لا يجب الإفصاح عن ملاحظة في تقريرنا لأنه من المحتمل أن تفوق الآثار السلبية لذلك أهداف المصلحة العامة من الإفصاح.

ديوان المراجعة القومي
المراجع العام
جمهورية السودان

محمد الحافظ نصر محمد نصر (FCCA)
نائب المراجع العام للهيئات والشركات
لجمهورية السودان
بورتسودان في: 21/ أبريل /2026م
الموافق: 4 / ذو القعدة / 1447هـ

قائمة المركز المالي كما في 2025/12/31م

(المبالغ بالجنيه السوداني)

البيـــــــان	الإيضاح	2025م	2024م
الموجودات :-			
النقد ومافي حكمه	3	8,991,184,721	4,840,494,516
ذمم البيوع المؤجلة	4	12,819,166,133	7,393,275,520
الإستثمارات قصيرة الأجل	5	2,782,435,162	3,104,344,691
إستثمارات عقارية	6	3,485,714	3,485,714
الإستثمارات طويل الأجل	7	36,801,534	36,801,534
الموجودات الأخرى	8	4,044,443,934	3,090,763,729
صافي الموجودات الثابتة	9	7,551,996,976	5,692,332,479
إجمالى الموجودات		**36,229,514,174**	**24,161,498,182**
المطلوبات وحقوق أصحاب حسابات الإستثمار المطلقة وحقوق الملكية			
المطلوبات			
الودائع الجارية	10	16,554,557,821	9,380,554,908
الودائع الإدخارية	11	2,179,921,641	1,931,662,448
الذمم الدائنة و الدائنة الأخرى	12	7,922,781,649	8,006,698,762
مطلوبات أخري	13	1,532,228,532	897,903,151
إجمالي المطلوبات		**28,189,489,643**	**20,216,819,269**
حقوق أصحاب حسابات الإستثمار المطلقة	14	9,253,769,036	3,124,735,225
إجمالي المطلوبات وحقوق أصحاب حسابات الإستثمار المطلقة		**37,443,258,679**	**23,341,554,494**
حقوق الملكية			
رأس المال المصرح به (5,000,000,000 جنيه)			
رأس المال المدفوع	15	140,000,000	140,000,000
الإحتياطيات	16	6,328,173,533	6,740,446,265
خسائر مبقاه		(7,681,918,039)	(6,060,502,576)
إجمالي حقوق الملكية		(1,213,744,506)	**819,943,689**
إجمالي المطلوبات وحقوق أصحاب حسابات		**36,229,514,173**	**24,161,498,183**
الحسابات النظامية	17	**20,728,639,822**	**10,444,198,751**

تعتبر الإيضاحات المرفقة من الرقم (1) إلي الرقم (26) جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية

المراجع العام
جمهورية السودان

عثمان عبدالعظيم محمد حسين
المدير العام

فتح الرحمن ساتي محمد الأمين
عضو مجلس الإدارة

د. الهادي عبدالله أبوضفائر
رئيس مجلس الإدارة

البنك العقاري التجاري
RCB
15 APR 2026

الخرطوم - شارع البلدية - ص.ب : 309 الخرطوم السودان
Khartoum - Albaldia St. P.O Box 309 Kh-Su

قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31م

(المبالغ بالجنيه السوداني)

البيـــــان	الإيضاح	2025م	2024م
الدخل			
البيوع المؤجلة	18	2,285,060,508	594,193,264
الإستثمارات قصيرة الأجل	19	697,122,158	244,483,794
		2,982,182,666	**838,677,058**
ناقصاً:إستحقاقات أصحاب حسابات الإستثمارالمطلقة		(625,980,052)	(142,004,759)
نصيب البنك من دخل الإستثمارات (بصفته مضارباً ورب مال)		2,356,202,614	696,672,299
الدخل من الإستثمارات الذاتية			
إيرادات الخدمات المصرفية	20	502,640,152	124,932,764
إيرادات أخري	21	51,678,990	16,370,000
إجمالي الدخل		**2,910,521,756**	**837,975,063**
ناقصاً: المصروفات			
مصروفات العاملين	22	1,671,324,377	1,539,293,100
المصروفات العمومية	23	2,089,594,669	933,800,165
إهلاك العام		511,617,546	385,889,774
المخصصات	24	497,532,529	574,942,993
إجمالي المصروفات الإدارية والعمومية		(4,770,069,121)	(3,433,926,032)
الدخل قبل الزكاة والضرائب		(1,859,547,365)	(2,595,950,969)
صافي الدخل		(1,859,547,365)	(2,595,950,969)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من الرقم (1) إلي الرقم (26) جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية

المراجع العام
جمهورية السودان

عثمان عبدالعظيم محمد حسين
المدير العام

فتح الرحمن ساتي محمد الامين
عضو مجلس الإدارة

د.الهادي عبدالله أبوضفائر
رئيس مجلس الإدارة

البنك العقاري التجاري
16 APR 2026

RCB
الخرطوم - شارع البلدية - ص.ب : 309 الخرطوم السودان
Khartoum - Albaldia St. P.O.Box 309 Kh-Su

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 2025/12/31م

(المبالغ بالجنيه السوداني)

البيـــان	إيضاح	2025م	2024م
التدفقات النقدية من العمليات			
صافي الدخل		(1,859,547,365)	(2,595,950,969)
تسويات صافي الدخل مع صافي زيادة النقد الناتج من العمليات			
إهلاك الاصول الثابتة		511,617,546	385,889,774
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها		0	95,121,364
مخصص فوائد مابعد الخدمة		227,196,196	227,631,218
مخصص فوائد مابعد الخدمة المدفوع		(105,142,157)	(17,943,727)
مخصص عائد أصحاب حسابات الإستثمار المطلقة		(625,980,052)	142,004,759
تسوية سنوات سابقة	25	31,995,537	(94,286,077)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات		(1,819,860,295)	(1,857,533,658)
التدفقات النقدية من الإستثمار			
شراء أصول ثابتة		(2,371,282,042)	(532,850,539)
النقصان/الزياده في ذمم البيوع المؤجلة		(5,380,191,545)	(2,433,552,155)
النقصان /الزيادة في الإستثمارات قصيرة الاجل		359,299,675	(2,670,260,167)
الزياده في الإستثمارات طويلة الأجل		0	(8,872,649)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الإستثمار		(7,392,173,912)	(5,645,535,510)
التدفقات النقدية من التمويل			
الزيادة في حسابات الإستثمار المطلقة		6,755,013,863	2,118,641,738
الزيادة /النقصان في الحسابات الجارية		7,174,002,913	3,078,868,629
الزيادة في الحسابات الإدخارية		248,259,193	1,138,764,054
الزيادة في الذمم الدائنة		(83,917,114)	3,501,506,593
الزيادة في المطلوبات الأخري		635,318,494	54,874,307
الزيادة فى الإحتياطيات		(412,272,732)	0
النقصان /الزيادة في الموجودات الأخري		(953,680,206)	(311,926,821)
صافي التدفقات النقدية من التمويل		**13,362,724,411**	**9,580,728,500**
الزيادة النقصان في النقد وما في حكمه		4,150,690,205	2,077,659,332
النقد ومافي حكمه في بداية السنة		4,840,494,516	2,762,835,184
النقد ومافي حكمه في نهاية السنة		**8,991,184,721**	**4,840,494,516**

تعتبر الإيضاحات المرفقة من الرقم (1) إلي الرقم (26) جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية

المراجع العام
جمهورية السودان

عثمان عبدالعظيم محمد حسين
المدير العام

فتح الرحمن ساتي محمد الأمين
عضو مجلس الإدارة

د.الهادي عبدالله أبوضفائر
رئيس مجلس الإدارة

البنك العقاري التجاري
15 APR 2026

الخرطوم - شارع البلدية - ص.ب : 309 الخرطوم السودان
Khartoum - Albaldia St. P.O.Box 309 Kh-Su

قائمة التغيرات فى حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31م

(المبالغ بالجنيه السوداني)

البيان	إيضاح	رأس المال المدفوع	الإحتياطي القانوني	إعادة تقييم الأصول الثابتة	علاوة إصدار	مكاسب تقويم عملات أجنبية	إحتياطى عام	أرباح مبقاه	الإجمالى
الرصيد فى 2023/12/31م		140,000,000	22,501,993	6,709,413,106	108,575	7,405,261	1,017,330	(3,370,265,530)	3,510,180,735
تسوية سنوات سابقة	25							(94,286,077)	(94,286,077)
إهلاك إعادة التقييم								0	0
صافي خسائر العام								(2,595,950,969)	(2,595,950,969)
إحتياطي مكاسب تقويم عملات أجنبية								0	0
الرصيدفى 2024/12/31م		140,000,000	22,501,993	6,709,413,106	108,575	7,405,261	1,017,330	(6,060,502,576)	819,943,689
تسوية سنوات سابقة	25							31,995,537	31,995,537
إهلاك إعادة التقييم				(412,272,732)				206,136,366	(206,136,366)
صافي خسائر العام								(1,859,547,365)	(1,859,547,365)
الرصيدفى 2025/12/31م		140,000,000	22,501,993	6,297,140,374	108,575	7,405,261	1,017,330	(7,681,918,039)	(1,213,744,506)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من الرقم (1) إلي الرقم (26) جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية

البنك العقاري التجاري
15 APR 2026
Real Estate Commercial Bank

عثمان عبدالعظيم محمد حسين
المدير العام

فتح الرحمن ساتي محمد الأمين
عضو مجلس الإدارة

د.الهادي عبدالله أبوضفائر
رئيس مجلس الإدارة

الخرطوم - شارع البلدية - ص.ب : 309 الخرطوم السودان